

Pikkaralan asemakaava 564-2617 osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Pikkaralan kaupunginosassa on vireillä asemakaavan laatiminen. Asemakaava-alueella on Oulun kaupungin maanomistuksen lisäksi useita yksityisiä maanomistajia ja valtion omistamia tiealueita. Asemakaava laaditaan yhteistyössä maanomistajien kanssa.

Tavoitteena on kehittää kylien elinvoimaa ja tukea alueen nykyistä kyläasutusta ja palveluita osoittaen uutta täydentävää asuinrakentamista, samalla turvaten alueen luonto-, maisema- ja rakennetun kulttuuriympäristön -arvoja. Työ pohjautuu Oulujokivarren osayleiskaavan periaatteisiin. Alustava aikataulutavoite on, että maankäyttösopimukset ja asemakaava olisivat valmiina vuonna 2026.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan kaavahankkeesta, siihen liittyvistä vaikutusten arvioinneista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asukkaille ja toimitilojen haltijoille.**

Kaavan aineistot ovat verkkosivulla:

www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet

Asemakaava-aineistot löytyvät kaavatunnuksella **564-2617**

Kuulutukset nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan verkkosivuilla

www.ouka.fi/kuulutukset.



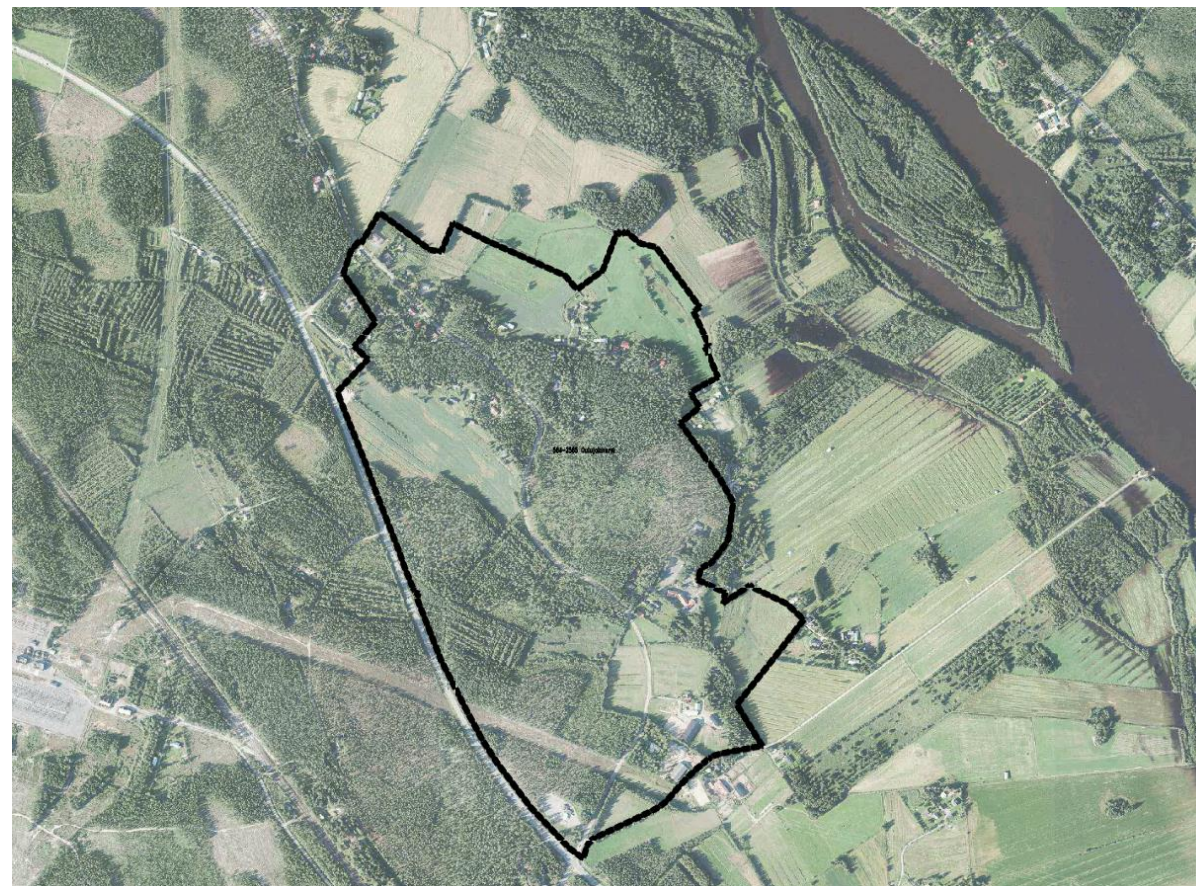
Kuvat 1. Ote opaskartasta, jossa asemakaava-alue on rajattu mustalla viivalla.

Asemakaava-alue ja kaavan tavoitteet



Asemakaava-alue sijaitsee Pikkaralassa Vasankankaalla noin 18 kilometrin etäisyydellä Oulun keskustasta. Alue rajautuu idässä Kainuuntiehen (vt 22), pohjoisessa Vasankankaantiehen sekä etelässä ja lännessä pelto- ja metsäalueisiin. Alueella on kylämaista haja-asutusta ja maataloutta. Asutus keskittyy erityisesti alueen läpi johtavan Vasankankaantien sekä Vasankangasta kiertävän Vasantien varrelle, jolla sijaitsee myös Pikkaralan koulu. Suuri osa alueesta on viljeltyjä peltoalueita tai havu-puuviltaista metsää, jotka ovat talouskäytössä tai hoidettuja asutuksen vierusmetsiä. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 103 ha.

Tavoitteena on kehittää kylien elinvoimaa ja tukea alueen nykyistä kyläasutusta ja palveluita osoittaen uutta täydentävää asuinrakentamista, samalla turvaten alueen luonto-, maisema- ja rakennetun kulttuuriympäristön -arvoja. Työ pohjautuu Oulujokivarren osayleiskaavan periaatteisiin. Alustava aikataulutavoite on, että maankäyttösopimukset ja asemakaava olisivat valmiina vuonna 2026.



Vaikutusten arviointi, maanomistus ja maankäyttösopimukset

Vaikutusten arviointi

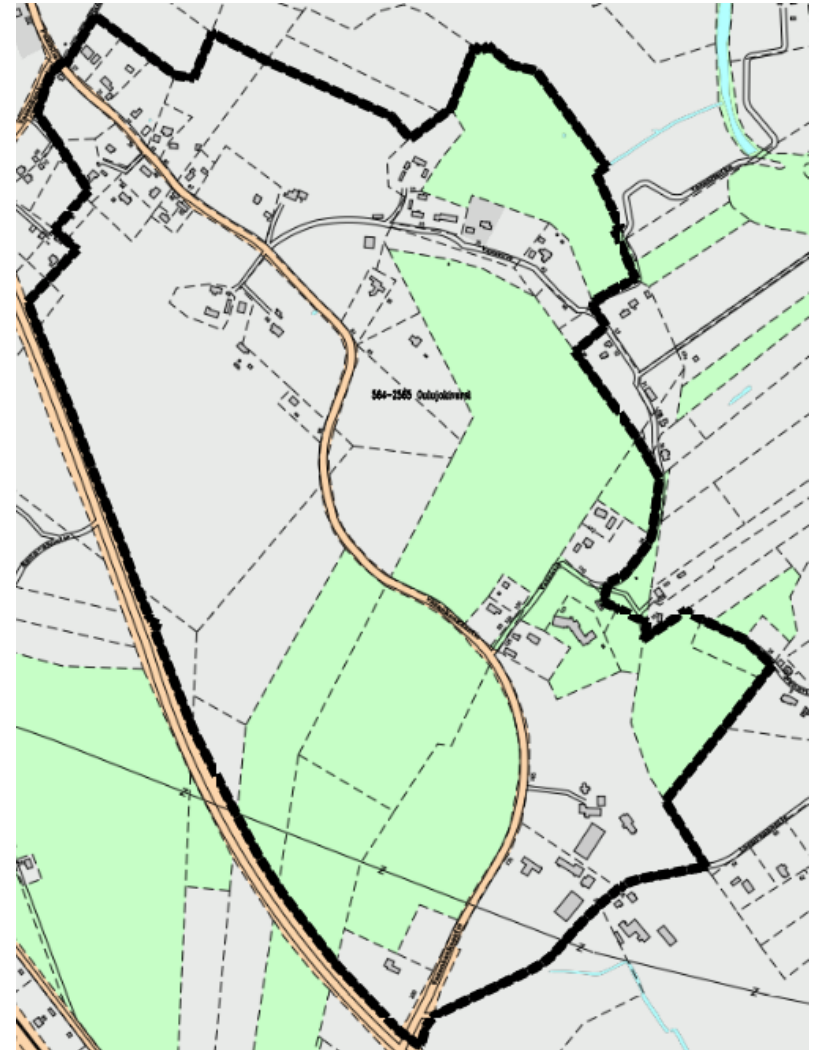
Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kyläkuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, asumiseen sekä liikenteen turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle laaditaan luonto- ja maisemaselvitys, hulevesiselvitys sekä tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Maankäyttösopimukset

Maankäyttösopimuksilla varmistetaan, ettei yksityisistä hankkeista synny kaupungille kustannuksia. Asemakaavoitettavien alueiden toteuttamiskustannukset kohdistetaan sopimuksilla kaavasta hyötyvien maanomistajien kustannuksiksi. Kaikkien kaavasta hyötyvien alueen maanomistajien tulee sitoutua sopimuksiin. Oulun kaupunki osallistuu kustannuksiin omille mailleen syntyvien tonttien osalta.

Tarkastelualueide maanomistus

Tarkastelualueen maanomistussuhteista kertoo sivun oikean reunan kuvaote. Oulun kaupungin maanomistus on vihreällä, yksityinen maanomistusta harmaalla ja valtion maanomistus oranssilla.



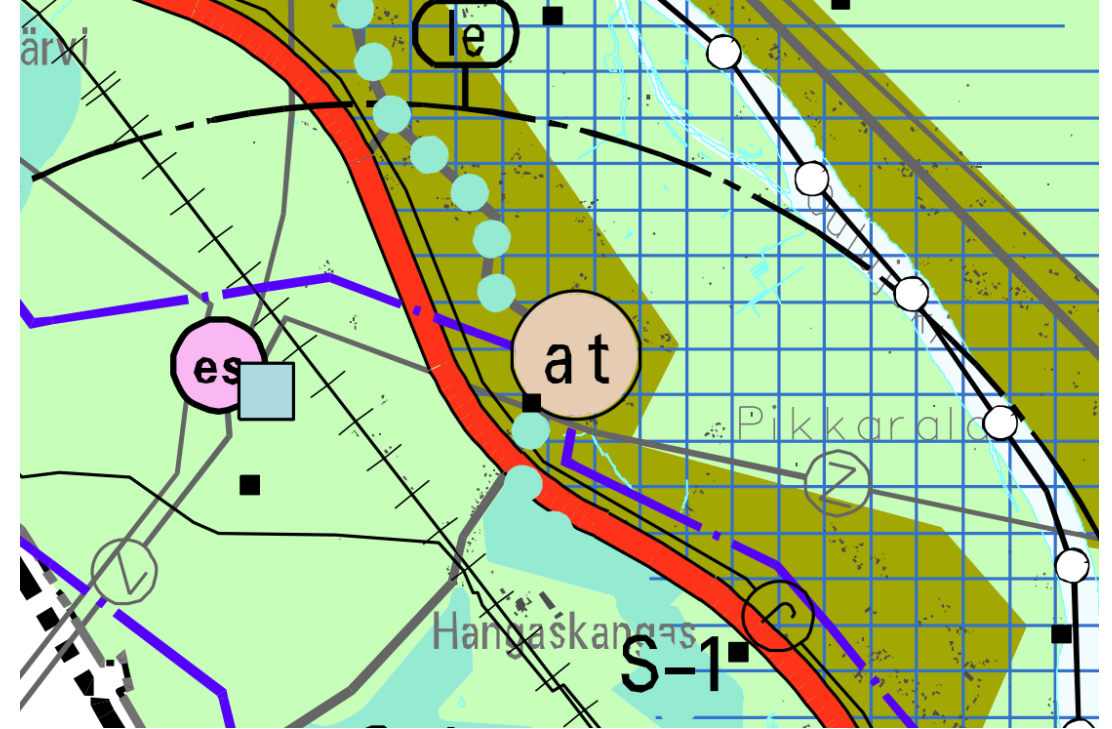
Kuva3. Ote maanomistuskartasta, johon on rajattu mustalla asemakaava-alue.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat 1/3

Uuden Oulun yleiskaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 18.4.2016 § 25 hyväksymä Uuden Oulun yleiskaava (Kaavanumero 564-2011/1). Pikkarala kuuluu yleiskaavan kaavakartassa 1 Make-1-vyöhykkeeseen, eli maaseutuasumisen kehittämisvyöhykkeeseen, joka muodostuu osin taajamoituneista ja ympäröivää maaseutua tiiviimmistä kyläalueista lähiympäristöineen, joilla on merkittävää tai kohtalaista rakentamisen ohjaustarvetta. Vyöhykettä kehitetään erityisesti maaseutumaisen asumisen ja maaseutuelinkeinojen ympäristönä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää toimintojen yhteensovittamiseen, maaseutuelinkeinojen toimintamahdollisuuksien turvaamiseen, liikenneturvallisuuteen ja kevyen liikenteen turvallisiin yhteyksiin alueen sisällä ja lähimpään keskukseen, rantojen ja vesistöjen yleisen virkistyskäytön edistämiseen, kylien ominaispiirteiden säilyttämiseen sekä rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön arvojen säilymiseen. Uusien rakennuspaikkojen määrä sovitetaan maaseutuympäristöön, kyläkuvaan ja maisemaan sekä palveluiden saavutettavuuteen ja käyttöasteeseen. Vyöhykkeen rakentamista ohjataan yksityiskohtaisilla osayleiskaavoilla. Asuinrakentamisesta ei saa aiheutua kunnalle kohtuuttomia kustannuksia pitkälläkään aikavälillä.

Pikkaralan Jyränkankaalle on osoitettu merkintä AT, kylä. Merkinnällä on osoitettu kylät, jotka toi-mivat ympäröivän maaseudun asutuskeskittymänä ja keskuksina. Kyliä kehitetään niiden ominais-piirteet säilyttäen. Keskeisten kyläalueiden suunnittelussa ja uusien rakennuspaikkojen osoittami-nessa tulee erityisesti ottaa huomioon kyläkuvan parantaminen ja liikenneturvallisuus. Kaupunkikehittämisvyöhykkeen läheisten kyläalueiden kehittäminen ei saa aiheuttaa haittaa asemakaava-alueiden tarkoituksenmukaiselle toteutumiselle. Make-1-kehittämisvyöhykkeellä keskeisille kyläalu-eille voidaan tarvittaessa laatia asemakaava rakentamisen ohjaamiseksi. Alue sisältyy Ahmonsuon lentopaikan lentoliikenteen estevapaaseen vyöhykkeeseen, ja vyöhykkeelle tulevista tavanomaista korkeammista rakennushankkeista on neuvoteltava liikenteen turvallisuusviraston kanssa. Osa suunnittelualueesta on merkitty pohjavesialueeksi.



Kuva 4. ote Uuden Oulun yleiskaava kartasta 1.

Suunnittelualue on yleiskaavassa kokonaisuudessaan osoitettu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeäksi alueeksi, valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle muutoksia suunniteltaessa on turvattava alueen ominaisluonteen ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavissa hankkeissa on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta. Vasankankaantie on määritetty kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi tieksi, ja sen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee tukea tielinjauksen sekä tien maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä. Tietä koskevista suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta. Lisäksi suunnittelualueelle Kivelänkankaalle on merkitty yksi muinaismuisto-lailla (295/63) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös, jonka ympäristön kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty muinaismuistolain nojalla. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat 3/3



Arvokas maisema-alue

Oulujokilaakso on maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta ja osuus Vasankankaan ympäristöstä Muhokselle asti on esitetty valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventoinnissa 2013.

Oulujoen laakson maisema-arvoja ovat maisemakuvassa yhdistyvät ja vuorottelevat luonnonympäristön ja kulttuuriympäristön piirteet. Avointa viljelymaisemaa reunustavat metsäiset kankaat ja niille sijoittunut asutus. Peltomaisemaa rytmittävät myös purouomat, kunnaat ja metsäsaarekkeet. Oulujoki hallitsee monin paikoin maisemaa. Vanhat maatalouskeskukset ovat keskeisiä jokilaaksomaiseman elementtejä.



Kuva 5. kuva Oulujoelta.

Osallistuminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen:

Kirjaamo PL 71 90015 Oulun kaupunki,

käyntiosoite: Kansankatu 55A,

tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi.

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä.

Hankkeen diaarinumero on OUKA/9820/2024.

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta. Yhteystiedot ovat asiakirjan viimeisellä sivulla.

Kun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee ehdotuksen laatimiseen. Tämän suunnitelman viimeisellä sivulla on kuvattu kaavoituksen eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet sen eri vaiheissa.

Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulun polkupyöräilijät ry
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Pikkaralan vesiosuuskunta
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Tarkastelualueiden yksityiset tiekunnat:
 - Pikkaralan yksityistie
 - Vasantie
 - Sutelantie
- Pikkaralan kyläyhdistys
- OiVa, Oulujoen nuoret vaikuttajat

Miten asemakaavatvö etenee?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavoitus käynnistetään lähtökohtien selvittämisellä ja laatimalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka oli nähtävillä neljän viikon ajan loppuvuodesta 2023. Tänä aikana osallisten oli mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolon aikana järjestettiin kaikille avoimet keskustelu- ja tiedotustilaisuudet. Nähtävilläolon jälkeen keskeisten maanomistajien kanssa järjestettiin tapaamiset suunnitelmiin liittyen. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan keväällä 2025. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä. Nähtävilläolon aikana järjestetään kaikille avoimet keskustelu- ja tiedotustilaisuudet. Maanomistajien kanssa järjestetään neuvottelutilaisuudet maankäyttösopimuksista ennen ehdotusvaihetta. Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että asemakaavaehdotus valmistuu vuonna 2026, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Kaavanmuutosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse. Muistutus tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläolonaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen (maankäyttö- ja rakennuslaki 191 §). Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Asemakaava-arkkitehti Eini Vasu, puh. 044 703 2402

Vuorovaikutussuunnittelija Sirkku Kianto puh. 040 6651 168

Kaavoitusassistentti Henna Pekkala, puh. 040 5565 866

Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi,

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu